

日本の住まいの寿命

木造住宅は短命なのか

早稲田大学 小松幸夫

アブストラクト

住宅は「使えなくなる」ことより「使わなくなる」ことが問題である。日本の住宅が短命とされてきた背景には高度経済成長など戦後の生活環境変化の影響が大きい。平均寿命を推計すると他の建物と較べて木造住宅は決して短くはないことがわかる。

短命だった戦後の住宅

最近ではインフラや公共施設などの「長寿命化」ということを耳にする機会が増えている。長寿命化の裏をかえせば、これまでこうした施設が短寿命であったということを暗に認めているようなものであるが、これについてはのちほど触れたい。

住宅あるいは建物が何年持つかということ日本人はかなり気にするようであるが、欧米ではそのようなことはほとんど聞かれない。欧米、とくにヨーロッパでは建物は土地と同じという感覚があるとのことで、たとえば耐用年数の概念も日本とはかなり異なっている。むしろ日本では建物に耐用年数があるという「なぜだ」と驚かれることもある。

何事にも終りがあるという平家物語にある「生者必滅会者定離」という言葉が思い浮かぶが、ではなぜ日本人は住宅をはじめとする建物に自ずと利用限界となる年数があると思うようになったのであろうか。これについてまとまった調査や研究が存在するかどうかは承知しないが、日本人にとっては当たり前のことなので、わざわざ調べるまでもないということなのかもしれない。以下に筆者の考察を述べるが、独断と偏見が混じることはご容赦ねがいたい。

よく知られているように、欧米の建物は石造（れんが造）、日本の建物は木造が多い。近代になって、新しい建材としてコンクリートや鋼材が使われるようになると、彼我の近現代建築に使用される材料には大した違いはなくなってきているが、歴史的な経緯というものはなかなか人の意識からは消えないように思われる。

まず木造建築は、日本のように高温高湿度の環境であれば腐朽菌やシロアリの被害を受けやすい。特に防腐処理や防蟻処理が未発達であった時代では、一定の年数を経ると木造建物の土台や柱は傷んでくるものだということが一般人の常識となっていたと思われる。それが建物の使用には限界があるという「常識」に連なっていったのではなかろうか。

よく不動産の価格は木造住宅は20年でゼロ、鉄筋コンクリートの住宅でも30年でゼロということがよくいわれる。あとは土地（敷地）の価格が不動産価格であり、20年を超えるような住宅があれば「古屋あり」などと表示されてしまうのがオチである。これも欧米では考えられないことのように、欧米では木造住宅といえども古いから安いということはないといわれている。か

えって古い住宅の方が新築に近いものより高価格だったりすることもある。

20年や30年で価値がなくなるというわが国での発想は、建物の見た目だけを評価しているためではないかと筆者は考えている。一口に建物といってもその成り立ちは、建物は表面に見える仕上げ材（内装材と外装材がある）や設備機器と、建物本体を構成する骨組み部分（専門的には躯体と呼ぶ）に分けることができる。このうち建物として重要なのは躯体部分であり、仕上げや設備はいわば建物に付属した消耗品のようなものと考えてよい。わが国の伝統的な木造建築では、柱や梁などの構造部分は表面に見える形になっていて、躯体と仕上げの区分は明確ではない。躯体を構成する木材が腐ったり変色したりすると、それは表面に見えるので「見た目が悪くなると建物全体も悪くなっている」という判断につながっていたのではないだろうか。

また昭和20年の終戦から現在に至るまでの、生活環境や社会情勢の変化も住宅の寿命観に大きく影響を与えているように思われる。まず終戦時には420万戸の住宅が不足しているといわれていた。昭和20年時点での日本の人口はおよそ7200万人（昭和25年には8300万人に急増）であったが、仮に1世帯あたりの人数を4人とすると住宅は1800万戸、3人とすれば2400万戸が必要であったわけで、420万戸という数字は必要住宅戸数のおよそ1/6から1/4ということになる。

そのような深刻な住宅難を解消するために様々な住宅施策が行われたが、いずれも質よりは量の確保に重きがおかれたものであった。その結果としてせつかく新築した住宅は、10年もすると経済の回復と生活レベルの向上によって、すぐに「時代後れ」あるいは「古臭い」ものになっていったであろう。経済の回復から高度成長が半世紀近く続いたために、既存住宅の陳腐化が促進され、住宅とはいずれ建替えなくてはならない、すなわち長く使えるものではないという日本の「常識」が社会に定着していくことになったのではないか。

また生活様式が和式から洋式に変化していったことも影響が大きいであろう。畳の部屋は融通がきいたもので、座卓を出せば団欒の空間になるし、夜になって布団を敷けば寝室になる。また昼間は子供の遊び部屋になるので部屋数はさほど多くなくても困ることはなかったが、洋風の生活様式では寝室は寝室、リビングはリビングというように用途が固定されるので、当然和式よりは部屋数が必要になってくる。また家電製品が増えてくると少し昔の住宅では狭くて使えないという判断になって、30年もすれば建て替えるものだということが常識化したのであろう。

「使えない」住宅と「使わない」住宅

住宅あるいは建物の寿命が来るという場合、建物が物理的に使用不能になるという状況が想定されているように思われる。柱や土台が腐って建物が傾いたとか、地震や台風で建物が損壊した等である。あるいは雨漏りがひどくなったとか、床が抜けそうなどということもあるかもしれない。しかし災害は別として実際にこのような状況に至るケースは多いのであろうか。筆者が見聞してきた範囲では、放棄されてしまった住宅を除けば、こうした状況に至る事例を見聞したことは最近ではほとんどない。何年か前の新聞で古い木造住宅が自然倒壊したという記事を一度だけ読んだ記憶があるくらいである。

自宅の近所を歩いていると、まだ十分使えそうな住宅が建て替えられている事例を見ることがある。昔から建っていた住宅でいさか広い敷地のものであれば、上屋（建物）はあつという間に解体されて敷地がいくつかに分割され、小規模な 3 階建て住宅が隙間もなく並ぶというのがひとつのパターンである。あるいは相続対策のためか、ついこの間まで住んでいた住宅を解体して新たに貸室付きの住宅に建て替えるという事例も散見された。外見からだけではあるが、建替えのために壊された住宅は物理的に「使えなくなった」というわけではなさそうで、所有者の都合で「使わなくなった」ために壊されている場合がほとんどであるように思われる。わが国では不動産は土地が主体であり、住宅をはじめとする小規模な建物はその付属物という扱いをされることが多い。個人が不動産を所有するという場合は土地を持つことが大事なのであり、住宅は精々建てた人の一代限りで使えばよく、あとは必要に合わせて作り替えればよいという感覚ではないだろうか。このあたりが日本と欧米との住宅観の違いとなっているように思える。欧米では生活の変化などで今の住宅を使わないと判断すれば、それを別の住まい手にゆずって自分も別の適当な住宅に移り住む。すなわち中古住宅の流通が発生する。同じ状況になれば日本人は土地が重要なので、場所は動かずに生活の容れ物を作り替える。すなわち中古住宅流通は発生せず、解体・新築工事となるわけである。ではなぜ日本人はそこまで土地にこだわるかといえば、土地にしか価値を見いださない社会環境があるためである。もっとも上屋の中古価値を評価しないから土地にしか価値がないとなるのか、まず土地ありきだから中古の上屋は無価値になるのか、このあたりについては鶏と卵の関係になってしまうが・・・。

ところで、使えなくなった住宅や建物は壊すしかないのかと問われれば、筆者ならばそうではないと答える。費用の点は別にすれば、地震で大きく壊れた建物でも復旧することは十分可能である。現に文化財級の建物であれば、災害を受けて損壊したとしても費用をかけて元通りにするという事は決して珍しいことではない。世界文化遺産となった軍艦島（長崎市端島）の建物を想い出すかインターネットで検索していただくと、窓や内部は形を留めない状態であっても外観はいまだに建物の形を保ち続けている様子がみえる。こうしてみると建物躯体が物理的に「使えなくなる」までには、相当な時間がかかるものであることがわかる。

最近でこそリフォームやリノベーションという言葉が巷で聞かれるようになってきたものの、わが国にはまだまだ改修よりは建替えという風潮が強い。その理由を筆者は次のように考える。仮に業者が顧客から相談を受けたとすると、建設業者にとっては改修工事より新築工事の方が慣れていて楽でありまた利益も大きいので、かなりの業者は十分に検討することもなしに改修より建て替えるを勧めるであろう。また消費者である住まい手も、改修で費用をかけるにしても費用に見合うだけの効果があるのかどうかを想像しにくく、リスクを避ける意味ではむしろ効果がわかりやすい建替えを選択するのではなかろうか。まだまだ十分に使えそうな住宅が安易に使われなくなってしまうのは、いかにももったいない話である。

使わない住宅の増加は、昨今話題になっている空き家の問題につながっている。長年空き家となっていた建物のなかには、木材の腐朽や蟻害（シロアリの被害）が進んで倒壊の危険があるものも存在するが、多くはまだ使えるはずのものが使われなくなってしまうというものであろう。

空き家増加の背景には、新築住宅の供給過剰、不動産流通の仕組みや強すぎる所有権に問題があると筆者は考えるが、ここでは触れない。空き家については、今後増加することはあっても減少することはないということは間違いないので、小手先ではない抜本的な対策がいずれ必要になると考えている。

住宅の耐用年数

耐用年数という言葉は一般にもよく使われているが、多くの人は「そのものが使用に耐えなくなるまでの年数」と理解されているのではないだろうか。わが国には減価償却の仕組みがあり、減価償却のために法律（財務省令）によって様々な資産についての耐用年数が定められている。いわゆる法定耐用年数である。建物については構造方式（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）と用途（住宅、事務所等）によって耐用年数が定められており、その数値が減価償却以外のいろいろな場面で引用されている。それは、最初に触れた住宅（建物）は何年持つかという問いに対応できる数値が、世の中ではこの法定耐用年数だけであったことによるのであろう。しかしながら筆者としては、これが一般的な建物の使用限界年数と理解されていることが大きな問題と考えている。よくコンクリートの建物で「このビルは耐用年数の60年になるので、そろそろ建て替えなくては」とか、「木造は30年しかもたないのでこの住宅にはあと5年しかない。だからいまさら手を入れても仕方がない」というような声を聞くことがあるが、筆者にしてみれば全く根拠のない心配としかいいようがない。（なおここにあげた数値は正確な法定耐用年数ではない。念のため。）

減価償却については御承知の方も多いと思うが、これは会計上の処理であり「資産の価値は使用すれば徐々に減価していく」という考え方に立脚したものである。誤解をおそれずに単純化していえば、減価分に相当すると考えられる負の価値を費用として処理し、帳簿上のバランスを保つというものである。わが国では減価分に相当する費用の算出に差異を生じさせないために、耐用年数（償却する期間の年数）を法律で定めているのであるが、その決め方は必ずしも調査などに基づいて実態を反映させているものではない。ここでは詳細は省くが特に建築関係の耐用年数は、実態がわからない状況で先人が苦労しながら智慧を絞って作成されたものであるため、それを実際の使用可能年数と考えることには問題が多いといわざるを得ないものである。

住宅の寿命推計

いわゆる法定耐用年数が建物の寿命の実態を反映していないとすれば、建物についての寿命の実態はどのようなのであろうか。ここまで住宅あるいは建物の「寿命」という言葉を使用してきたが、耐用年数に対して建物の寿命とは、建物が竣工してから解体されるまでの期間の長さをいうものとして筆者は使用している。別の言い方をすると、耐用年数は使用を予定あるいは期待する年数であるのに対して、寿命は実際に使われた年数ということになる。

では建物の寿命はどのようにして知ることができるのであろうか。ある建物について竣工時期と

取り壊しの時期がわかれば寿命は簡単に計算できるが、その値が一般的かどうかはわからない。これは人間について考えるとわかりやすい。先日亡くなった〇〇さんは98歳で大往生だったなどと話をすると、人間が平均的にどのくらい生きられるかということは〇〇さんが98歳まで生きてきたということとは全く別であると同じである。

人間についてはいわゆる平均寿命が毎年発表されていることはご存じであろう。ちなみに厚生労働省による2016年の日本人の平均寿命は、女性が87.14歳、男性が80.98歳で過去最高ということである。この数字はどのようにして求められているかはご存じであろうか。正確にいうと一般に平均寿命と呼んでいるものは「0歳児の平均余命」であり、現在の年齢ごとの死亡率（ある年齢の人が次の年齢になるまでに死亡する確率）が持続するとした場合、今年生まれた赤ん坊が平均的に何歳まで生きるかということ推定した数字である。

筆者らは建物についても同様の数値が計算できないかと考えたが、わが国の建物関係の統計資料だけでは十分ではないことは明らかであった。しかしながら、固定資産税の台帳を利用すればそれが可能であることを見だし、もっぱらそのデータを利用して研究を行ってきた。ご承知のように固定資産税は地方税であり、各市町村が課税のための台帳を準備している。その台帳のうち家屋（建物のこと）台帳から、ある時点における新築年次別の現存数と一年間に除却（解体）された建物の数を知ることができるので、それをデータとして分析を行っている。分析の方法を簡単に説明すると以下の通りである。

- 1) あるグループの建物について、調査時点における新築年次別に現存している棟数と、直近の1年間に除却（正確には固定資産税の対象外となったことであるが、滅失したものとみなしている）された棟数を集計する。
- 2) 新築年次を調査時点における経過年数（年齢）に直して、除却数と現存数から年齢別の生存率（1年間生き延びる確率。1から死亡率を引いたもの）を求める。
- 3) 年齢順に生存率を掛け合わせて、残存率曲線を求める。
- 4) 必要に応じて残存率曲線に関数をあてはめる。
- 5) 残存率が50%となる時点（年齢）を平均寿命と定義する。

なお5)の定義は筆者が採用している方法で、これが唯一絶対の定義ということではない。

その調査の最新版とってはいささか時間が経ち過ぎているが、2011年時点の調査結果を示すと以下ようになる。まず、残存率曲線の例を図-1に示す。図-1でわかるように最初は現存率が1（100%）であったものが時間とともに徐々に減少していき、0.5（50%）に達した時点が平均寿命とみなしている。わが国の場合、建物の種類によっては新築年次が古いものは存在しないか、あるいは存在しても新築年次が正確にわからないことが多く、概ね1950年以前の建物は新築年の情報が得にくいのが実情である。したがって残存率曲線も尻切れになってしまうことが多いので、関数のあてはめを行ったり、残存率が50%となった時点が平均寿命と定義している次第である。

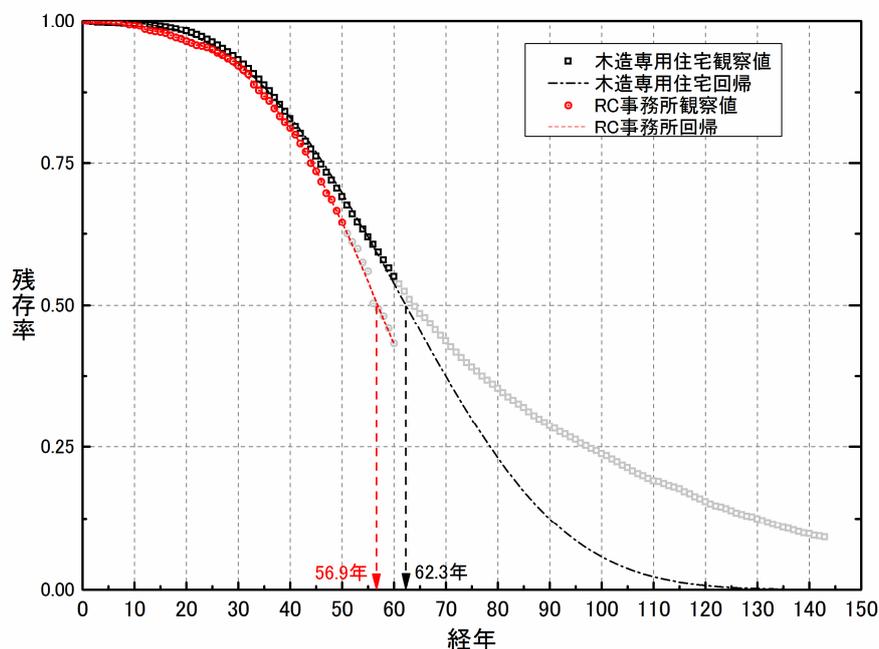


図-1 2011年調査の残存率曲線

主要な建物種類別の平均寿命については表-1の通りであった。なお家屋用途については地方税法で用いられている分類によっている。

表-1 主要な建物種類別の平均寿命

木造専用住宅（戸建て住宅）	62.25年
木造店舗	49.72年
木造併用住宅（店舗併用など）	57.94年
鉄筋コンクリート造事務所	56.87年
鉄骨造アパート	54.62年
鉄骨造事務所	46.32年
鉄骨造住宅（プレハブ住宅など）	60.54年

この結果からいえることは、木造の戸建て住宅だからといって寿命は決して短くないこと、また用途によって寿命に違いがあることなどである。特に商業的要素の強いものは比較的早く建替えられる傾向にあるといえる。なおアパート（集合住宅）の結果については主として賃貸用あるいは社宅など所有者が単独であるものと考えていただきたい。いわゆるマンション（分譲集合住宅）についてはほとんどが鉄筋コンクリート造であるが、マンションの場合は所有者が複数で課

税対象住宅は個々の住戸となるので、台帳上では1棟として記録されているわけではない。調査データのなかには、マンションの住棟数ではなく住戸数がそのまま混在していると思われるものがあつた。それらのデータは排除したものの、鉄筋コンクリート造アパートについての分析結果はいささか正確さに欠けると思われたのでここでは省略した。ただし数値的には鉄骨造アパートと大きく異なるものではなかったことは付記しておく。

なおそのマンションについては以下のような状況にある。現在わが国にマンションが何棟あるかについての正確な統計は発表されていない。まず国土交通省の資料ではマンションの累積竣工戸数は2016年末で633.5万戸となっている。また1棟あたりの住戸数を51.6戸とする(出典注1)と、マンションの棟数は全国で約122800棟ということになる。さらに国土交通省の資料によるとマンションの建替えが実現した事例は、2017年4月時点までに256棟(累積除却率は0.2%)ということになっている。2016年4月から2017年にかけての一年間の建替え数については実施中も含めると28棟であり、現存棟数との比である年間除却率にするとわずかに0.02%にすぎないことがわかる。もしデータの詳細が判明し筆者の用いている方法で寿命推計をしたとしても、求められる平均寿命の推計値は非常に大きなものとなるであろうことは容易に予測できる。マンションについてはもし「使えなくなった」としても「使わなく」すること(=解体)への意思決定が非常に困難であろうといわれている。マンションの将来に禍根を残すことがないように、今から方策を考えておかねばならないと危惧するのは筆者だけではない。

まとめ

これまで日本の木造住宅は30年しかもたないなど言われてきたが、平均寿命を推定するとそれよりはずっと長いことがわかる。実際には「使えなくなる」より「使わなくなる」ことが取り壊しの理由であり、住宅の品質に問題があるわけではない。マンションについては中古がそれなりに流通しているが、戸建て住宅もリフォームやリノベーション技術が進展すれば、新築するより中古住宅を購入したり借りたりすることがわが国でも当たり前になる時代がくると予想している。ただそこに至るまでには、行政面や法律面など社会的に解決すべき問題が山積していることも事実である。まずは住宅寿命についての認識を広く共有して頂くことが大事であると筆者は考えている。

注1) マンション管理業協会「平成29年9月マンション管理受託動向調査結果報告書」